



Einwohnergemeinde Signau

Revision der Ortsplanung

Mitwirkungsbericht

Konzeptphase

Bern, 15. Januar 2024



Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Signau
Dorfstrasse 5
3534 Signau

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Martin Lutz
Rahel Kobel

Inhaltsverzeichnis

1. Durchführung der Mitwirkung	4
1.1 Gegenstand	4
1.2 Mitwirkungseingaben	4
1.3 Mitwirkungsbericht	4
2. Liste der Mitwirkungseingaben	5
3. Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben	5
3.1 Einzonungen und Rückzonungen	6
3.2 Mehrwertabgabe	8
3.3 Bauen / Bauvorhaben	8
3.4 Weitere Themen	10
4. Verabschiedung und Veröffentlichung	11

1. Durchführung der Mitwirkung

1.1 Gegenstand

Der Gemeinderat Signau hat das Dossier «Konzeptphase» zur Revision der Ortsplanung vom 22. September 2023 bis und mit dem 31. Oktober 2023 zur öffentlichen Mitwirkung gebracht.

In dieser Zeit lagen die Planungsunterlagen in der Gemeindeverwaltung auf und konnten während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem waren sie auf der Internetseite der Gemeinde (www.signau.ch) aufgeschaltet.

Zur Mitwirkung aufgelegt wurden die folgenden Dokumente mit dem Stand vom 15. August 2023:

- Landschaftsinventar
- Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen
- Entwicklungskonzept Gemeindegebiet 2040
- Entwicklungskonzept Siedlungsgebiet
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)
- Ergebnisbericht der Zukunftswerkstatt vom 12. September 2022

Im Rahmen der Mitwirkung «Konzeptphase» zur Revision der Ortsplanung fanden am 24. Oktober 2023 fünf Sprechstunden statt. Die Sprechstunde bot die Möglichkeit das Dossier zu besprechen, individuelle Fragen zu klären und konkrete Anregungen aus der Bevölkerung aufzunehmen.

1.2 Mitwirkungseingaben

Bei der Bauverwaltung sind während der Mitwirkungsfrist 10 Eingaben eingegangen (vgl. Liste, Kap. 2), welche sich wie folgt gruppieren lassen:

- 4 Firmen
- 6 Private

1.3 Mitwirkungsbericht

Der vorliegende Mitwirkungsbericht dokumentiert die Eingaben mit den vorgebrachten Einwänden und Anliegen sowie die entsprechenden Stellungnahmen der Planungsbehörde. Nach der Verabschiedung durch den Gemeinderat wird der Mitwirkungsbericht zur Konzeptphase auf der Internetseite der Gemeinde (www.signau.ch) aufgeschaltet.

2. Liste der Mitwirkungseingaben

Nr.	Name / Organisation	Eingang	Bemerkung	Behandlung / Stellungnahme
Fi1	Küpfer AG	3. Oktober 2023	Firma	Kapitel 3.1
Fi2	HU. Liechti AG	30. Oktober 2023	Firma	Kapitel 3.1
Fi3	WK Paletten AG	30. Oktober 2023	Firma	Kapitel 3.1
Fi4	Wyss AG	1. November 2023	Firma	Kapitel 3.3
P1	Privatperson	13. Oktober 2023	Private	Kapitel 3.4
P2	Privatperson	24. Oktober 2023	Private	Kapitel 3.3
P3	Privatperson	24. Oktober 2023	Private	Kapitel 3.1, 3.2 und 3.3
P4	Privatperson	30. Oktober 2023	Private	Kapitel 3.1, 3.2 und 3.4
P5	Privatperson	30. Oktober 2023	Private	Kapitel 3.1
P6	Privatperson	8. November 2023	Private	Kapitel 3.1

3. Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben

Die Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision, die Bau- und Planungskommission und der Gemeinderat haben die Mitwirkungseingaben beraten und dazu Stellung genommen. Auf den folgenden Seiten werden die vorgebrachten Anliegen thematisch gegliedert, zusammengefasst und kommentiert.

- Die erste Spalte enthält die Laufnummern aller aufgeführten Eingaben.
- Die zweite Spalte verweist auf die Liste der Eingaben (siehe Kap. 2).
- Die dritte Spalte fasst die wesentlichen Aussagen der Eingaben zusammen.
- Die vierte Spalte enthält die offizielle Stellungnahme der Planungsbehörde.
- Die fünfte Spalte enthält die Grundsatzbeschlüsse der Planungsbehörde zur Weiterbearbeitung des Planungsdossiers.

3.1 Einzonungen und Rückzonungen

Nr.	Ref.	Eingaben	Stellungnahme	Beschluss
1	Fi1	Mit dem Vorgehen die Parzellen Nrn. 604 (teilweise) und 1073 auszonieren sind wir nicht einverstanden. Die gegenwärtigen Platzverhältnisse sind heute schon ungenügend und der garantierte Durchgangsverkehr ist unter anderem deswegen oft unmöglich. Auch der Wendeplatz auf der Südseite der Fabrik ist zu knapp bemessen. Aus diesen Gründen planen wir auf unseren Grundstücken eine Nutzplatzerweiterung. Grundsätzlich sehen wir keinen Sinn, dass Gewerbebetrieben vorhandene Landreserven für Betriebserweiterungen entzogen werden (auch für kommende Generationen).	Die Planungsbehörde begrüsst die geplanten Entwicklungsabsichten und somit die Mobilisierung der unüberbauten Arbeitszonen. Sie stellt jedoch auch fest, dass die unüberbaute Arbeitszonen seit längerem – mehr als 10 Jahre – unüberbaut ist und nicht zonengemäss genutzt wird. Diese unüberbauten Arbeitszonen blockieren die Gemeindeentwicklung für neue Arbeitsgebiete.	Auf das Rückzonungsgebiet «Giesserei Süd» wird verzichtet und die aktuell rechtskräftige Gewerbezone abgebildet.
2	Fi2	Das Werk befindet sich zum heutigen Zeitpunkt in der Landwirtschaftszone. Im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision und Zonenkonformität stellen wir den Antrag, die Signau-Grundstücke Nrn. 645 und 878 in eine Arbeitszone umzuzonen.	Die Einzonung der Parzellen Nrn. 645 und 878 in eine Arbeitszone ist aufgrund der aktuellen eidgenössischen Gesetzgebung nicht genehmigungsfähig, da es sich um eine neue Inselbauzone handeln würde, welche nicht standortgebunden ist. Für die zonenfremden gewerblichen Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen, welche rechtmässig erstellt wurden, gelten die privilegierten Bestimmungen gemäss Art. 37a RPG sowie Art. 43 und 43a RPV. Zweckänderungen und Erweiterungen der Gewerbebauten müssen sich somit an diese Rahmenbedingungen halten. Die zuständige kantonale Behörde entscheidet bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann. Die Gemeinde hat diesbezüglich keinen Spielraum.	Das Anliegen kann nicht im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision gelöst werden.
3	Fi3	Wir beantragen die Einzonung des Grundstückes Nr. 135 der Gemeinde Signau in das Arbeitsgebiet. Denn wir stellen fest, dass in der Gemeinde kein verfügbares Gewerbeland mehr besteht. Diese Einzonung schliesst eine Lücke zwischen zwei Arbeitszonen. Der Baugrund aus Emmegestein und die obere Schicht ist keine fruchtbare Erde und eignet sich daher als Arbeitszone.	Die Einzonung der Parzelle Nr. 135 in eine Arbeitszone ist aufgrund der aktuellen kantonalen Gesetzgebung nicht genehmigungsfähig. Die fehlende ÖV-Erschliessung, der fehlende Bedarfsnachweis, die ungelöste Kompensationspflicht der Fruchtfolgeflächen und der fehlende regionale Richtplaneintrag für ein Einzonungsbegehren dieser Grössenordnung führen unter anderem zu dieser Beurteilung.	Keine Anpassungen.

Nr.	Ref.	Eingaben	Stellungnahme	Beschluss
4	P3	Wie gross kann die Parzelle Nr. 930 maximal werden?	Die Parzelle Nr. 930 liegt am Siedlungsrand. Sie ist teilweise überbaut. In diesen speziellen Fällen akzeptiert der Kanton eine Einzonung. Die Fläche ist aber begrenzt: Grundfläche bestehende Bauten und eine zusätzliche Fläche im Umfang des kleinen Grenzabstands, aktuell somit 4 m. Weitere Flächen sind unter dieser Ausnahmeklausel nicht genehmigungsfähig. Die genaue Zonenabgrenzung wird im nachgeführten Zonenplan Siedlung ersichtlich sein.	Einzonung der überbauten Parzellenteile unter Berücksichtigung der übergeordneten Rahmenbedingungen.
5	P3	Könnte die Parzelle Nr. 930 der Dorfzone 2 zugewiesen werden.		
6	P3	Wieso ist die Möglichkeit einer Einzonung der Parzelle Nr. 930 in den Konzept-Plänen nicht enthalten?	Vielen Dank für den Hinweis. Es handelt sich um einen Fehler. Die beiden Entwicklungskonzepte Gemeindegebiet 2040 und Siedlungsgebiet werden so angepasst, dass der bereits überbaute Parzellenteil als Bauzone ausgewiesen wird.	Die beiden Entwicklungskonzepte Gemeindegebiet 2040 und Siedlungsgebiet werden entsprechend angepasst.
7	P4	Warum werden Landstreifen als potenzielle Erweiterung vorgesehen, wenn die halbe Fläche wegen Gewässer- und Grenzabstand nicht bebaut werden kann (Parz. Nr. 721 Ulmer, Erweiterung Parz. Nr. 948 Wüthrich)?	Die Parzelle ist eine Siedlungslücke, die sich aus ortsplanerischer Sicht als Baugebiet eignet und mit einer allfälligen Parzellenmutation für eine Überbauung verbessert werden könnte. Es geht primär um die Siedlungsentwicklung nach innen. Im Entwicklungskonzept Siedlungsgebiet handelt es sich um ein potenzielles Siedlungserweiterungsgebiet. Dies bedeutet jedoch noch nicht, dass dieses potenzielle Siedlungserweiterungsgebiet im Rahmen der Ortsplanungsrevision eingezont wird.	Keine Anpassungen.
8	P5	Anlässlich des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens möchten wir folgende Eingabe machen: Einzonung der Parz. Nr. 1010 Hübelischachen 45 D von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone 2-geschossig D2. Die Parz. Nrn. 2144, 1641 und 2152 befinden ebenfalls bereits in der Dorfzone 2. Somit handelt es sich hier um eine Baulückenschliessung.	Die Parzelle Nr. 1010 liegt am Siedlungsrand. Sie ist teilweise überbaut. Ob in diesem speziellen Fall eine Einzonung von überbauten Flächen möglich ist, wird sich im Rahmen der kantonalen Vorprüfung zeigen. Die Einzonungsfläche ist aber begrenzt: Grundfläche bestehende Bauten und eine zusätzliche Fläche im Umfang des kleinen Grenzabstands, aktuell somit 4 m. Weitere Flächen sind unter dieser Ausnahmeklausel nicht genehmigungsfähig. Die genaue Zonenabgrenzung wird im nachgeführten Zonenplan Siedlung ersichtlich sein.	Einzonung der überbauten Parzellenteile unter Berücksichtigung der übergeordneten Rahmenbedingungen.
9	P6	Ich stelle überrascht fest, dass Ihr mein Land einzonen wollt, was ich aber überhaupt nicht will. (Parzellen Nrn. 1663 und 1085). Zudem verläuft noch das eingedolte Gewässer der Flurgenossenschaft Berg-Mutten-Schüpbach mitten durch.	Im Entwicklungskonzept Siedlungsgebiet handelt es sich um ein potenzielles Siedlungserweiterungsgebiet. Dies bedeutet jedoch noch nicht, dass dieses potenzielle Siedlungserweiterungsgebiet im Rahmen der Ortsplanungsrevision eingezont wird.	Keine Anpassungen.

3.2 Mehrwertabgabe

Nr.	Ref.	Eingaben	Stellungnahme	Beschluss
10	P3	Wie sieht es mit der Mehrwertabschöpfung bei bestehenden Gebäuden aus?	Rechtlich gesehen handelt es sich um eine Einzonung. Somit ist nach heute gültigem Reglement über die Mehrwertabgabe auf dem Mehrwert eine Abgabe von 20% zu bezahlen. Liegt der Mehrwert unter der Freigrenze von aktuell Fr. 20'000.-, ist keine Abgabe geschuldet. Der Mehrwert ist die Differenz «neuer Wert nach Einzonung» abzüglich «heutiger Wert». Die Werte werden geschätzt. Der neue Wert kann erst bestimmt werden, wenn die künftige Zonennutzung bekannt ist. Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder durch Veräusserung realisiert wird.	–
11	P4	Ist bei Um-, Ersatzbauten oder Aufzonungen eine Mehrwertabschöpfung vorgesehen, auch wenn ev. gar kein Mehrwert entsteht?	Bauvorhaben wie Um- und Ersatzneubauten unterliegen nicht dem Reglement über die Mehrwertabgabe. Laut Bundesgericht müssen auch bei Um- und Aufzonungen die Mehrwerte abgeschöpft werden. Das Reglement über die Mehrwertabgabe wird dementsprechend überprüft und an die übergeordneten Rahmenbedingungen angepasst. Ob schliesslich ein Mehrwert entsteht, welcher zudem die Freigrenze überschreitet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder durch Veräusserung realisiert wird.	–

3.3 Bauen / Bauvorhaben

Nr.	Ref.	Eingaben	Stellungnahme	Beschluss
12	Fi4	Was dürfen auf dem Gelände und an der Liegenschaft Nr.70a (Werkhof) überhaupt für bauliche Änderungen vorgenommen werden?	Für die zonenfremden gewerblichen Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen, welche rechtmässig erstellt wurden, gelten die privilegierten Bestimmungen gemäss Art. 37a RPG	–

Nr.	Ref.	Eingaben	Stellungnahme	Beschluss
			sowie Art. 43 und 43a RPV. Zweckänderungen und Erweiterungen der Gewerbebauten müssen sich somit an diese Rahmenbedingungen orientieren. Die zuständige kantonale Behörde entscheidet bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann. Für eine rechtsverbindliche Auskunft empfiehlt sich eine Bauvoranfrage, welche bei der Gemeinde einzureichen ist und durch die Gemeinde an das kantonale Bauinspektorat überwiesen wird.	
13	Fi4	Was sind die Auflagen eines Rück- und Wiederaufbaus der Liegenschaft Nr. 68 (Wohnhaus)?	Das Bauen ausserhalb der Bauzone richtet sich nach der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung. Für Bauten im Streusiedlungsgebiet gelten die Bestimmungen gemäss Art. 39 RPV. Die zuständige kantonale Behörde bzw. das kantonale Bauinspektorat entscheidet bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen. Für eine rechtsverbindliche Auskunft empfiehlt sich eine Bauvoranfrage, welche bei der Gemeinde einzureichen ist und durch die Gemeinde an das kantonale Bauinspektorat überwiesen wird.	-
14	P2	Im November 2022 wurde eine einfache Vorabklärung für drei Bauvorhaben eingereicht. Eins davon ist der Abbruch und Wiederaufbau des Bauernhauses Nr. 326. Welchen Einfluss hat die Ortsplanungsrevision auf den Ab- und Wiederaufbau des Bauernhauses Nr. 326?	Die Ortsplanungsrevision hat auf den Ab- und Wiederaufbau des Bauernhauses Nr. 326 keinen Einfluss.	-
15	P3	Wann könnte frühestens ein Aus- und Umbau des Gebäudes auf der Parzelle Nr. 930 erfolgen?	Sofern nach der revidierten baurechtlichen Grundordnung gebaut werden soll, dann ist die Genehmigung der Ortsplanungsrevision sowie das Inkrafttreten abzuwarten. Aktuell richtet sich das Bauen ausserhalb der Bauzone nach der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung.	-
16	P3	Wie ist das Vorgehen bezüglich dem Näherbaurecht?	Dies sind privat-rechtliche Sachverhalte. Es gilt die Angabe im Grundbuch zu überprüfen und mit den Nachbarn zu sprechen. Mit Näherbaurechten können die öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften (u.a. Gebäudeabstand, Grenzabstände) nicht umgangen werden.	-

3.4 Weitere Themen

Nr.	Ref.	Eingaben	Stellungnahme	Beschluss
17	P1	Wir haben festgestellt, dass auf der Parzelle Nr. 1935 (hintere Böschung) eine ungefasste, natürliche Quelle eingezeichnet ist. Diese Quelle wurde mit dem Projekt Wasserversorgung Böschmatt gefasst. Der Grundbucheintrag ist noch pendent.	Vielen Dank für den Hinweis.	Das Landschaftsinventar wird entsprechend angepasst.
18	P4	Werden Zonen oder Zonenteile ausgeschieden für individuelle Projekte, z. B. für - Kleine Häuser (TinyHouse) inkl. Anpassen der Abstände usw.? - Freie Gestaltung von Kuben oder Bauvolumen?	Diese Idee wurde bisher nicht diskutiert. Das Dorfbild Signau ist gemäss ISOS geschützt. Für individuelle Projekte fehlt aktuell eine geeignete Baulandfläche.	Keine Anpassungen.
19	P4	Die Raumplanung sollte in meinen Augen mehr zum Gestalten als Verwalten dienen. Weniger Vorschriften könnten für die Neubauten und vor allem für Sanierungen, Umnutzungen und Ersatzbauten vorteilhaft sein. Das Baureglement soll so weit wie möglich entschlackt werde. Flachdächer sollen möglich sein (günstigere Ausführung, einfachere Installation von Solaranlagen). Im Dorfkern sollen bei An- und Nebenbauten Flachdächer ebenfalls möglich sein.	Vielen Dank für die Anregungen. Die Überprüfung und Revision des Baureglements ist Gegenstand der laufenden Ortsplanungsrevision. Das Baureglement wird in diesem Sinne überprüft und wo möglich angepasst. Jede Vorgabe hat positive wie auch negative Auswirkungen. Es muss daher abgewogen werden und es müssen die übergeordneten Rahmenbedingungen eingehalten werden.	Das Baureglement wird überprüft und wo möglich angepasst.
20	P4	Von den Vorschriften und Auflagen her muss es in unserer Gemeinde möglich sein, günstig und einfach zu bauen.	Die Planungsbehörde teilt diese Einschätzung.	-
21	P4	Wir leben in einer Gemeinde mit einem geschützten Dorfkern und vielen geschützten Gebäuden, welche aufwändig unterhalten oder saniert werden müssen. Bei der ständig zunehmenden nicht immer nachvollziehbaren Flut von Auflagen (z.B. energetische Massnahmen) bei schützens- und erhaltenswerten Liegenschaften stellt sich für mich die Frage, wie sich die Gemeinde an den Mehrkosten zu beteiligen gedenkt.	Die Kantonale Denkmalpflege leistet in einem bestimmten Umfang finanzielle Unterstützung. Das Baureglement wird in diesem Sinne überprüft und wo möglich angepasst. Jede Vorgabe hat positive wie auch negative Auswirkungen. Es muss daher abgewogen werden und es müssen die übergeordneten Rahmenbedingungen eingehalten werden.	Das Baureglement wird überprüft und wo möglich angepasst.
22	P4	Bei schützens- und erhaltenswerten Bauten sollte bei einem Ersatzbau das gleiche Volumen wieder aufgebaut werden können, auch wenn die Bestandesbaute nicht den Vorgaben (Grösse, Masse) der heute gültigen Zone entsprach. Diese Bauten wurden lange vor der Einführung der Bauzonen erstellt.	Vielen Dank für die Anregungen. Das Baureglement wird unter Berücksichtigung der übergeordneten Rahmenbedingungen überprüft und wo möglich angepasst.	Das Baureglement wird überprüft und wo möglich angepasst.

4. Verabschiedung und Veröffentlichung

Der Mitwirkungsbericht «Konzeptphase» der Ortsplanungsrevision wurde am 28. November 2023 durch die Arbeitsgruppe Ortsplanung beraten und zuhanden der Beratung in der Bau- und Planungskommission verabschiedet. Die Bau- und Planungskommission hat den Mitwirkungsbericht «Konzeptphase» am 12. Dezember 2023 beraten und zuhanden der Behandlung im Gemeinderat verabschiedet. Der Gemeinderat Signau ist in seiner Sitzung vom 15. Januar 2024 den Anträgen der vorberatenden Organe gefolgt und hat den vorliegenden Mitwirkungsbericht «Konzeptphase» für die Veröffentlichung verabschiedet.